

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
объекта нежилого фонда, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Басков переулок, дом 26, литера А, помещение 3-Н,  
площадь 9,5 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001124:2249, 1 этаж**

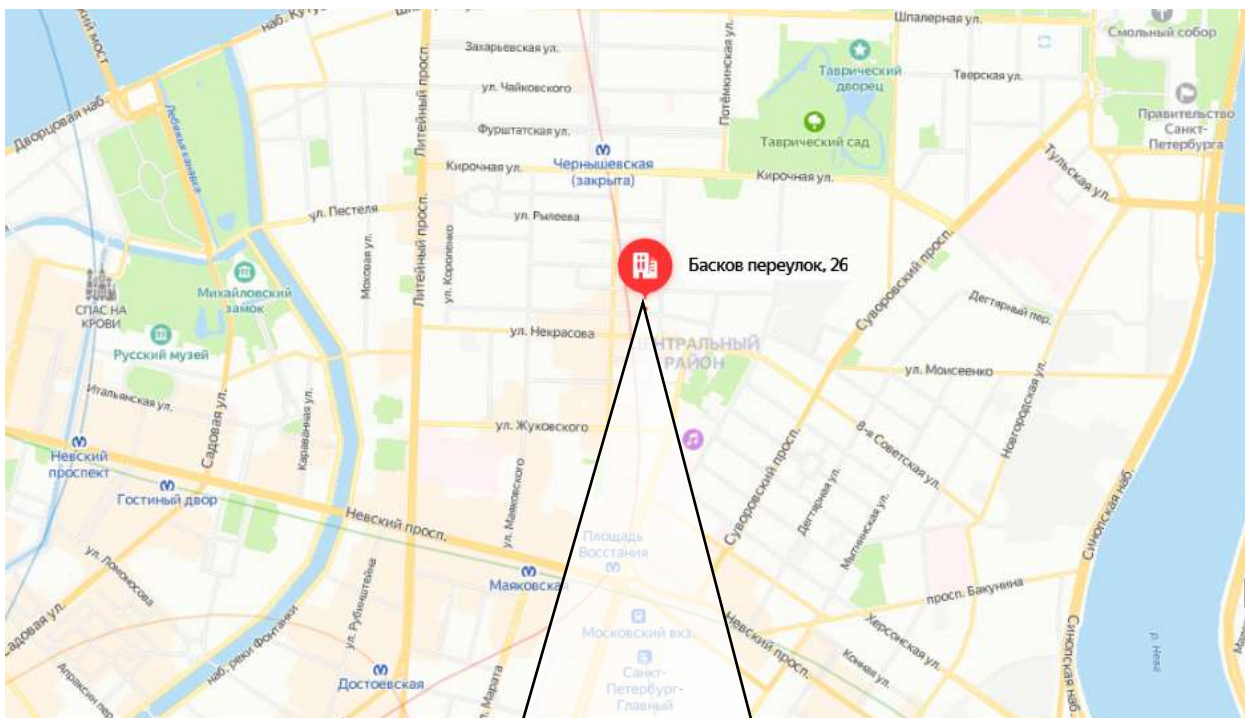
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 20.12.2022.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

- 2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



<https://yandex.ru/maps>



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Жилое)
Материал	Кирпич
Год постройки	1901
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	6
Наличие подвала	н/д
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

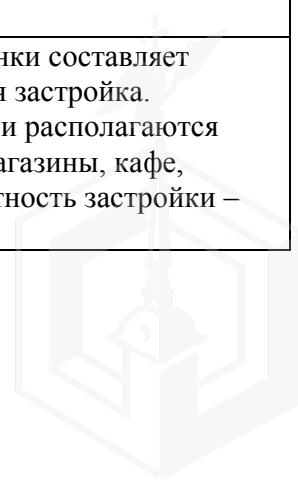
## 2.3. Описание встроенного помещения:

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:31:0001124:2249
Общая площадь, кв. м	9,5
Полезная площадь, кв. м.	9,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное. Выявленные перепланировки: в ч.п. 1 имеется частично обрушенная перегородка; оконный проем в ч.п. 1 зашит; в стене м/у ч.п.1 пом. 3-Н и ч.п.1 ЛК 1 дверной проем заложен
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 – во двор – стандартное (зашиито)
Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	1 отдельный со двора, 1 общий с улицы (заложен), Доступ во двор ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	3,47 м
Инженерные коммуникации	В здании: инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении: электроснабжение, сантехнические и отопительные приборы отсутствуют
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена

### 2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и нежилые помещения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – высокая.



Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен на 1 линии. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Центральном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – Виленским пер.,</li> <li>▪ с юга – Басковым пер.,</li> <li>▪ с востока – ул. Радищева,</li> <li>▪ с запада – ул. Восстания.</li> </ul> Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Невский пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Чернышевская (закрыта)» расположена на расстоянии ≈ 0,76 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Баскову пер.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки

2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Согласно выписке из ЕГРН, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Объект не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ООЗ-1(31)).

Требования по сохранению исторических зданий\* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (ред. от 07.07.2016) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

\* Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных

районах - построенные до 1917 г.; в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».

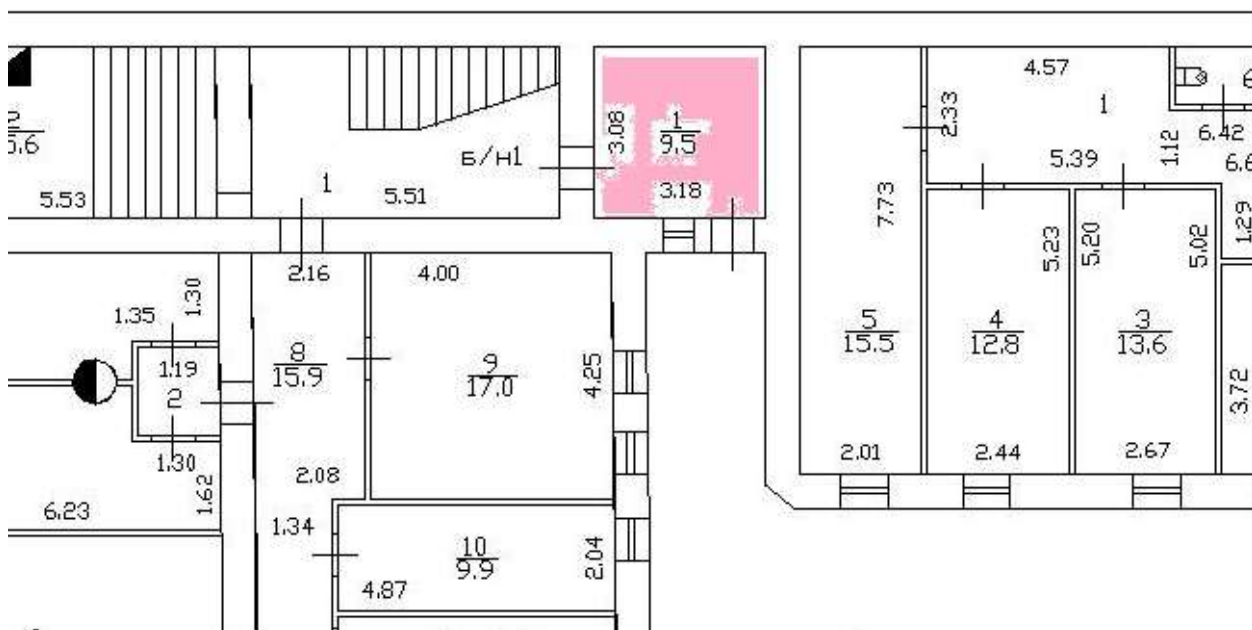
Выявленные ограничения (обременения) права:

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

#### 2.3.4. План объекта

## План 1 этажа

$h=3.47$



\* оконный проем в ч.п. 1 зашит; в стене м/у ч.п.1 пом. 3-Н и ч.п.1 ЛК 1 дверной проем заложен



### 2.3.5. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

**Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения**



Фото 1. Вид здания Объекта оценки с улицы



Фото 2. Вид здания Объекта оценки со двора



Фото 3. Дворовая территория



Фото 4. Табличка с номером дома



Фото 5. Ближайшее окружение

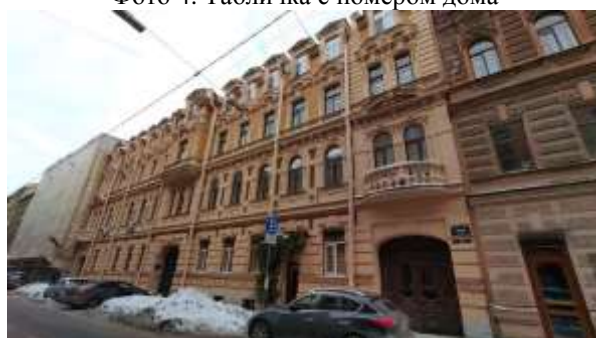


Фото 6. Ближайшее окружение

#### **Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов**



Фото 7. Доступ Объекта оценки. Отдельный вход со двора, окно (заложено)



Фото 8. Доступ Объекта оценки. Отдельный вход со двора





Фото 9. Доступ Объекта оценки.  
Общий вход с улицы



Фото 10. Доступ Объекта оценки.  
Вход с ЛК

**Внутреннее состояние Объекта оценки**



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



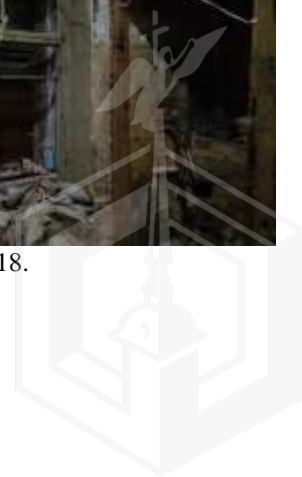
Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

**Акт осмотра объекта нежилого фонда  
помещения  
от 20.12.2022**

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Басков переулок, дом 26, литера. А, помещение 3-Н.

Площадь: 9,5 кв. м.

Этаж: 1.

Высота: 3,47 м.

Входы: 1 отдельный со двора, 1 общий с улицы.

Окна: 1 – во двор – стандартное.

Кадастровый номер: 78:31:0001124:2249.

Состояние: удовлетворительное.

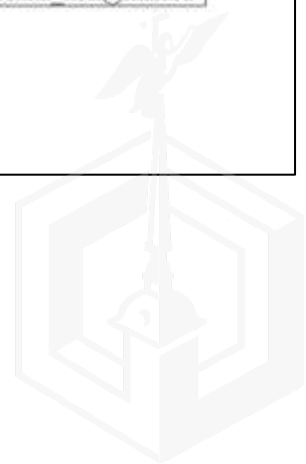
Инженерные коммуникации: в здании: центральные; в помещении: электроснабжение, сантехнические и отопительные приборы отсутствуют.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: в ч.п. 1 имеется частично обрушенная перегородка; оконный проем в ч.п. 1 зашит; в стене м/у ч.п.1 пом. 3-Н и ч.п.1 ЛК 1 дверной проем заложен.

Примечание: -.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	8-921-786-33-88; 8-911-935-05-67 ocenka_nbk@mail.ru



## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

В соответствии с п.17. ФСО№7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки, является жилое и коммерческое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещению свободного назначения.

Характеристики локального местоположения, а также характеристики помещения, позволяют позиционировать объект в сегменте встроенных помещений свободного назначения, с учетом существующих ограничений.

*Следует отметить что:*

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

## 2.6. Результаты проведения оценки<sup>1</sup>

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>1 080 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>972 000</i>	<i>1 188 000</i>
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	113 684	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	900 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>810 000</i>	<i>990 000</i>
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	94 737	

<sup>1</sup> По состоянию на дату оценки Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентный кризис, связанный с проведением специальной военной операции на Украине. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что очевидно негативное воздействие на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что кризис увеличит вероятность глобальной рецессии. В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21.09.2022 № 647 «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации», в России объявлена частичная мобилизация. Настоящая оценка проводится в период частичной неопределенности.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки при сохранении экономической ситуации, сложившейся на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на наиболее вероятную величину рыночной стоимости, находятся вне рамок данной оценки.